LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Kingston

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2009

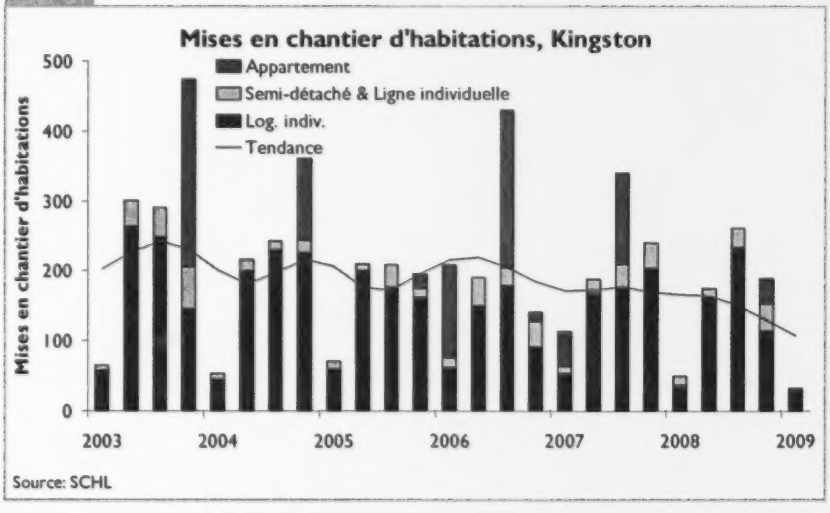
Marché du neuf

Baisse des mises en chantier d'habitations au premier trimestre

Au premier trimestre de 2009, le rythme de la construction résidentielle a ralenti à Kingston, à l'instar de l'évolution à long terme de la conjoncture démographique.

Durant cette période, il s'est commencé 33 logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, contre 49 au cours des trois premiers mois de 2008, ce qui représente une diminution de 33 %. Cette baisse d'activité a cependant été moins importante que celle enregistrée il y a un an (57 %).

Figure 1



Source: SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**

2 **Marché de l'existant**

3 **Économie**

5 **Cartes**

8 **Tableaux**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Toujours au premier trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles ont glissé de 19 %; à la même période en 2008, elles avaient diminué de 32 %. Sur le marché des logements en rangée, les constructeurs ont débuté cinq unités de moins qu'un an plus tôt (9). Aucun jumelé ou appartement n'a été commencé au premier trimestre. Les mises en chantier d'habitations sont généralement moins nombreuses en hiver, mais la construction résidentielle a été particulièrement au ralenti aux premiers trimestres de 2008 et 2009. De plus, l'offre abondante de logements existants à vendre et les soldes migratoires négatifs enregistrés ces trois dernières années continuent à limiter l'activité sur le marché du neuf dans la RMR de Kingston.

Plus de 80 % des mises en chantier d'habitations ont été relevées dans la ville de Kingston

La plupart des logements mis en chantier au premier trimestre se trouvaient dans la ville de Kingston (27, dont 23 étaient des maisons individuelles et 4, des logements en rangée); venait ensuite le canton Loyalist, où trois unités – toutes des maisons individuelles – ont été commencées. Dans le canton de Frontenac Sud, les fondations de deux unités ont été coulées; dans les îles de Frontenac, une seule mise en chantier a été relevée entre le 1er janvier et le 31 mars. Le repli de l'activité enregistré à Kingston au premier trimestre suit la tendance observée dans la plupart des RMR situées en Ontario.

Marché de l'existant

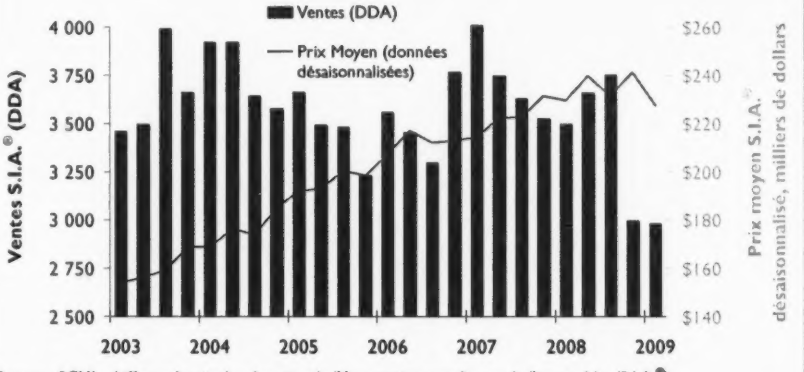
Le marché de l'existant montre des signes de stabilisation

Selon la chambre immobilière de la région de Kingston, les ventes S.I.A.® ont diminué de 14 % par rapport au premier trimestre de 2008. Cette baisse est entièrement attribuable au recul des ventes conclues en janvier et février derniers (-24,5 %). En mars, le nombre de logements existants ayant trouvé preneur a cependant augmenté de 1,6 %. Durant ce mois, les ventes de jumelés existants sont passées de 12, en 2008, à 19, un an plus tard, ce qui représente une hausse de sept unités, tandis que celles de maisons individuelles et de logements en copropriété sont demeurées stables par rapport à mars 2008. Dans la catégorie des logements en rangée, le volume de transactions a régressé un peu; il s'est vendu quatre unités de moins que l'an passé. La progression des ventes observée en mars pourrait signifier que le marché de l'existant se stabilise.

Autre signe que la situation va mieux sur le marché de l'existant : le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente des logements existants. À Kingston, les habitations ayant trouvé preneur en mars 2009 sont restées 59 jours en moyenne sur le marché. Dans le cas de celles qui ont été vendues en décembre 2008, ainsi qu'en janvier et février 2009, il s'est écoulé en moyenne 78, 72 et 59 jours respectivement. C'est peut-être signe que les choses vont s'améliorer. Avec la venue du printemps et de l'été, qui sont généralement les deux saisons où les acheteurs et les vendeurs sont les plus au rendez-vous, on s'attend à ce que l'activité s'intensifie sur le marché de l'habitation dans la RMR de Kingston.

Figure 2

Kingston : ventes S.I.A.® (DDA) et prix moyen en données désaisonnalisées



Source : SCHL, chiffres adaptés des données de l'Association canadienne de l'immeuble (S.I.A.®)

Le prix S.I.A.® moyen fléchit légèrement à Kingston

Après avoir accusé un recul de 7,3 % d'une année à l'autre en janvier, le prix S.I.A.® moyen s'est accru de 2,1 % en février et de 2,3 % en mars dans la RMR de Kingston. Le prix S.I.A.® moyen a cependant régressé de 0,1 % par rapport au premier trimestre de 2008 en raison de la forte baisse connue en janvier. Cette faible diminution peut être considérée comme une bonne nouvelle pour le marché de l'habitation de Kingston et permet de penser que les prix se sont stabilisés.

Même si l'offre de logements existants a diminué de 12 % en glissement annuel au premier trimestre, elle demeure malgré tout élevée. Au rythme où s'écoulent les habitations sur le marché de l'existant (279 par mois, selon l'actuelle moyenne mobile de douze mois), le nombre d'inscriptions relevé au premier trimestre (1 691) devrait suffire pour répondre à la demande pendant environ 6 mois. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a accusé une légère baisse, descendant de 49 %, pour les trois premiers mois de 2008, à 46 %, à la même période cette année. Un rapport se situant entre 35 et 55 % représente un marché équilibré et signifie que la montée du prix moyen évolue à un rythme semblable à celui du taux d'inflation global.

Économie

Les secteurs des soins de santé et des services d'enseignement tiennent bon

L'emploi a fait preuve de ténacité dans la RMR de Kingston au cours des trois premiers mois de 2009. Malgré son léger repli en mars, il a progressé de 1,6 % par rapport au premier trimestre de 2008. Les secteurs des soins de santé et des services d'enseignement, qui ont affiché des gains respectifs de 4,7 et 14,6 % en glissement annuel, ont été les principaux moteurs de la création d'emplois au premier trimestre.

Par contre, les pertes d'emplois se sont chiffrées à environ 200 dans le secteur de la construction en mars. Ces pertes ont cependant été compensées par les gains réalisés en janvier et février; gains qui ont fait grimper l'emploi au-dessus du niveau observé entre les mois de janvier et mars 2008. En effet, l'emploi s'est accru de 2,6 % dans le secteur de la construction d'une année à l'autre au premier trimestre. Plusieurs autres grands secteurs d'activité ont également accusé des pertes en glissement annuel au chapitre de l'emploi en mars, plus particulièrement ceux de la fabrication, du commerce de détail et, étonnamment, celui de l'administration publique. Dans le secteur de la fabrication, l'emploi a fléchi de 14 % en mars et de 13 % au premier trimestre.

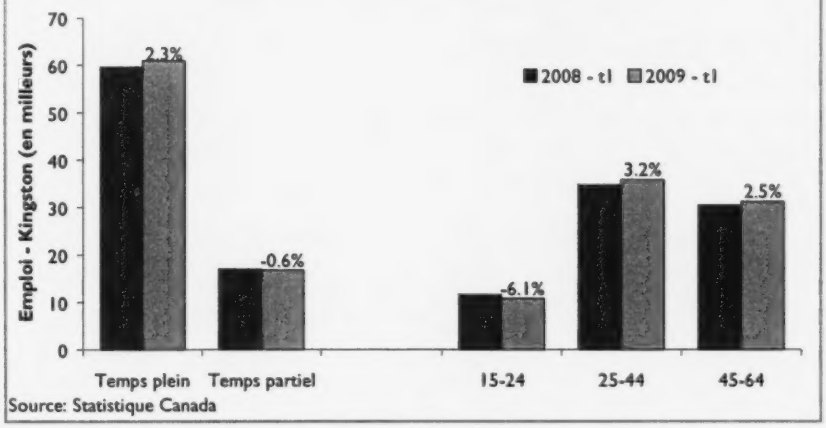
Malgré la baisse de 0,6 % survenue en mars, la rémunération hebdomadaire moyenne est demeurée élevée au premier trimestre de 2009 puisqu'elle a augmenté de 1,5 % d'une année à l'autre. Cette hausse est supérieure au taux d'inflation national, qui se situait alors à 1,4 %. Cependant, la baisse de la rémunération hebdomadaire moyenne accusée en mars est la première à être enregistrée depuis novembre 2007, période où la rémunération avait régressé de 0,3 % en glissement annuel. De même, sous l'effet du repli de l'emploi observé en mars, le taux de chômage a monté de 0,5 point de pourcentage, pour s'élever à 5,5 %.

La croissance de l'emploi est forte chez les principaux groupes d'âge susceptibles d'acheter un logement

Le niveau d'emploi n'a cessé de progresser ces dernières années dans les principaux groupes d'âge susceptibles de faire l'acquisition d'un logement, à savoir chez les 25 à 44 ans et chez les 45 à 64 ans. Au cours des trois premiers mois de 2009, l'emploi a crû de 3,2 % pour le groupe des 25 à 44 ans et de 2,5 % pour le groupe des 45 à 64 ans par comparaison à la même période l'an dernier. Quant au rapport emploi à temps plein-emploi total, il est passé de 77,9 %, au premier trimestre de 2008, à 78,5 % un an plus tard.

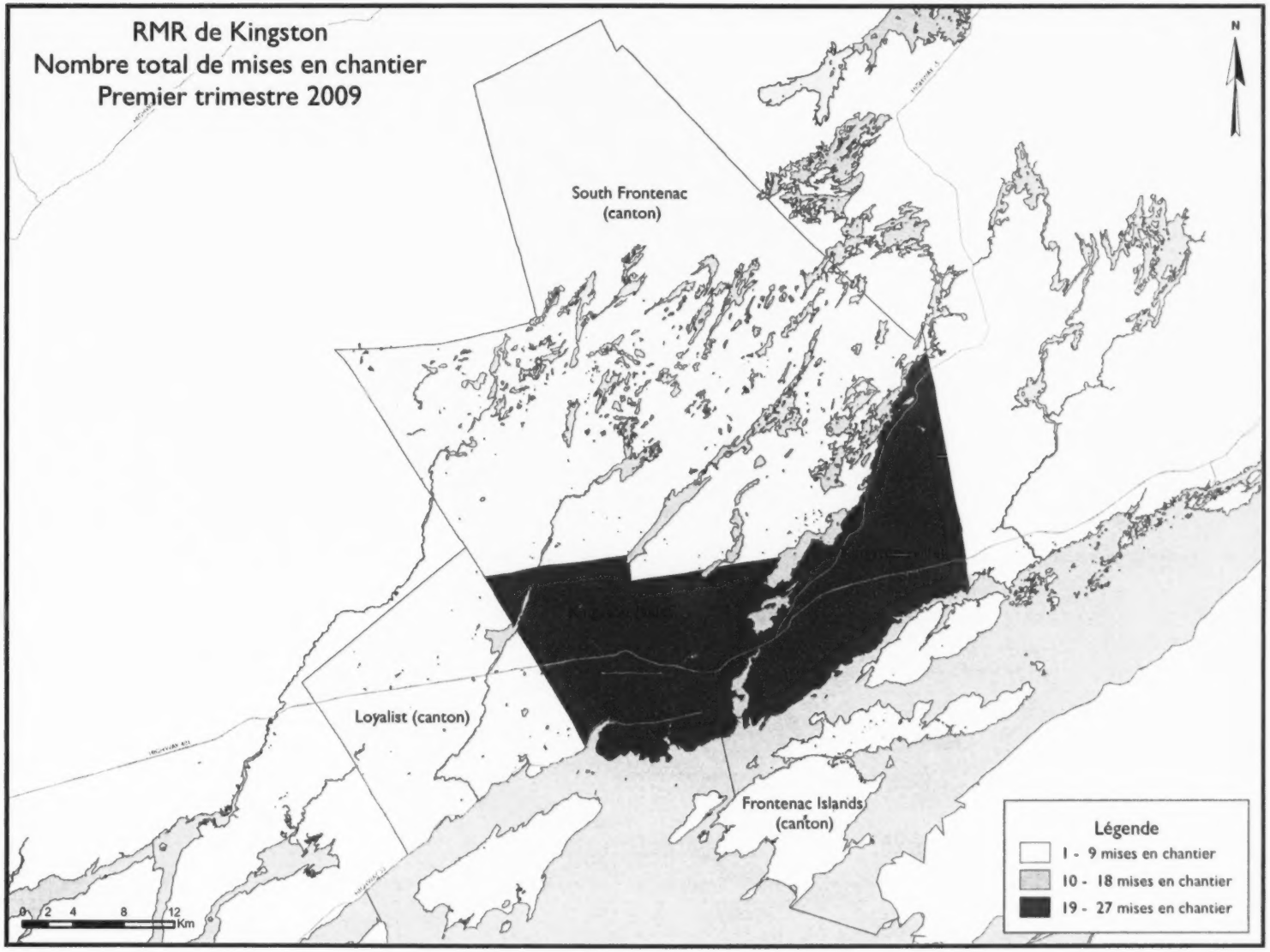
Figure 3

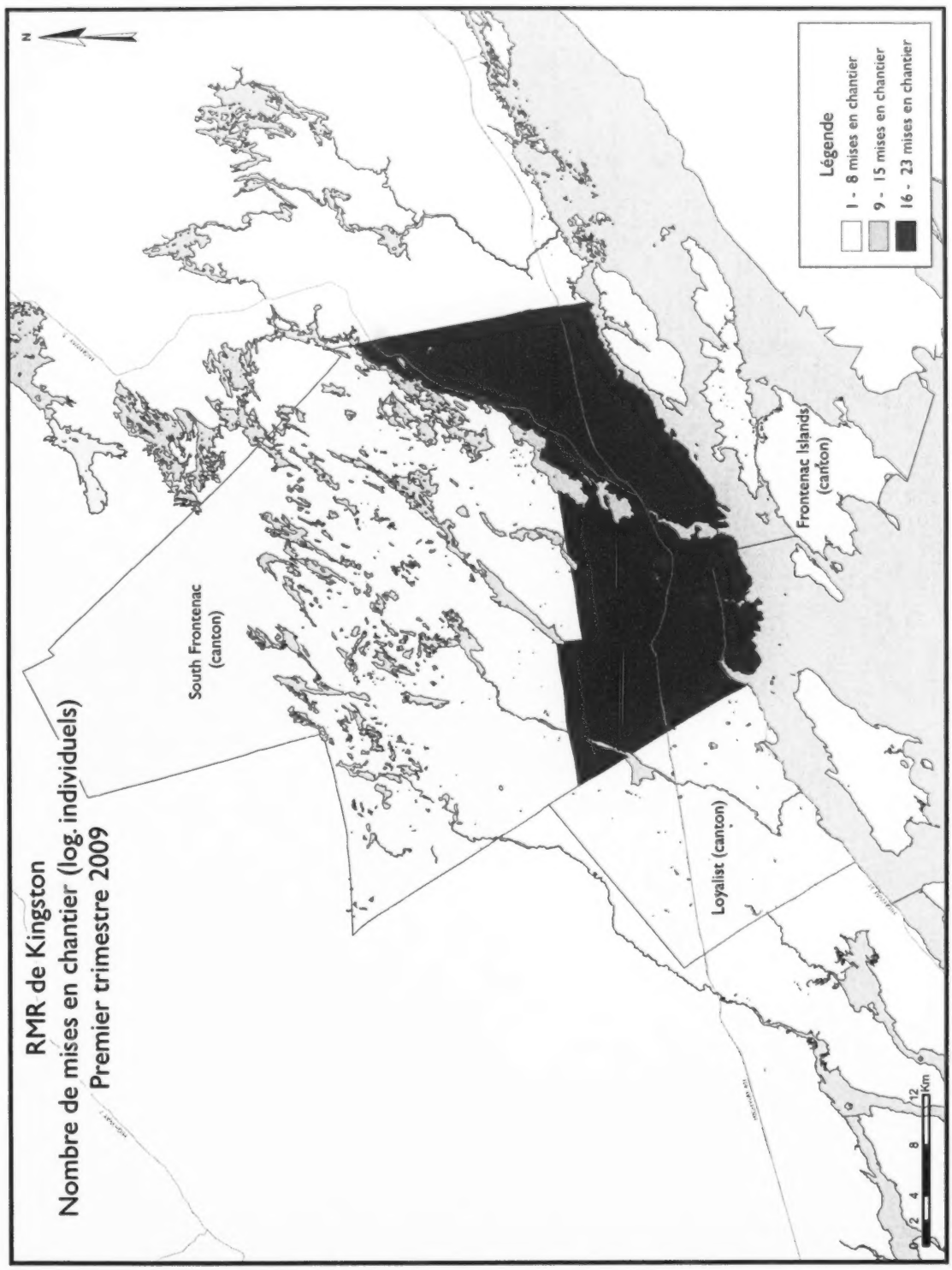
La croissance du niveau d'emploi reste fort

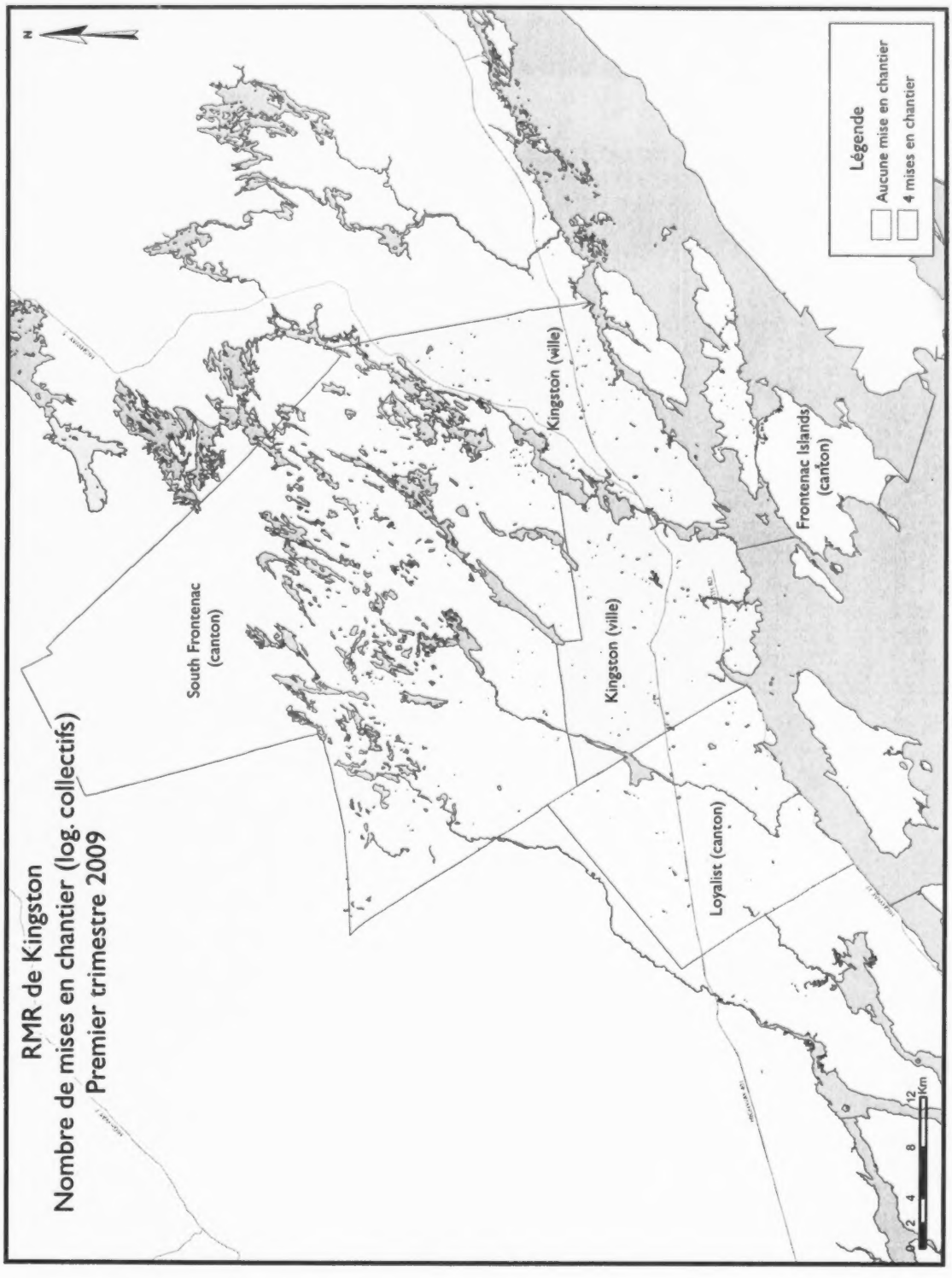


Source: Statistique Canada

Depuis février 2008, le nombre d'emplois à plein temps ne cesse de s'accroître en glissement annuel, contrairement aux emplois à temps partiel. Les gains de 2,3 % réalisés au premier trimestre au chapitre des emplois à plein temps devraient donc contribuer à soutenir le marché de l'habitation de Kingston en cette dure période de ralentissement économique mondial. Quant aux emplois à temps partiel, leur nombre a diminué de 0,6 % d'une année à l'autre au premier trimestre. Il s'agit d'une septième baisse trimestrielle consécutive depuis le troisième trimestre de 2007. Les pertes d'emplois ont été plus prononcées chez les jeunes de 15 à 24 ans. En effet, le niveau d'emploi dans cette catégorie d'âge a chuté de 6,1 % par rapport au premier trimestre de 2008.


RMR de Kingston
Nombre total de mises en chantier
Premier trimestre 2009
N
South Frontenac
(canton)
Loyalist (canton)
Frontenac Islands
(canton)
0 2 4 8 12
Km
Légende
1 - 9 mises en chantier
10 - 18 mises en chantier
19 - 27 mises en chantier


RMR de Kingston
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Premier trimestre 2009
N
Légende
1 - 8 mises en chantier
9 - 15 mises en chantier
16 - 23 mises en chantier
South Frontenac (canton)
Frontenac Islands (canton)
Loyalist (canton)
0 2 4 8 12 Km


RMR de Kingston
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Premier trimestre 2009
N
Légende
Aucune mise en chantier
4 mises en chantier
South Frontenac (canton)
Kingston (ville)
Kingston (ville)
Frontenac Islands (canton)
Loyalist (canton)
0 2 4 8 12 Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Kingston
Premier trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T1 2009	29	0	4	0	0	0	0	0	33
T1 2008	36	4	9	0	0	0	0	0	49
Variation en %	-19,4	-100,0	-55,6	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-32,7
Cumul 2009	29	0	4	0	0	0	0	0	33
Cumul 2008	36	4	9	0	0	0	0	0	49
Variation en %	-19,4	-100,0	-55,6	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-32,7
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T1 2009	114	14	13	0	0	0	9	37	187
T1 2008	151	6	56	0	0	92	0	248	553
Variation en %	-24,5	133,3	-76,8	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-85,1	-66,2
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T1 2009	124	12	0	0	0	0	3	0	139
T1 2008	120	6	11	0	0	0	3	49	189
Variation en %	3,3	100,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	0,0	-100,0	-26,5
Cumul 2009	124	12	0	0	0	0	3	0	139
Cumul 2008	120	6	11	0	0	0	3	49	189
Variation en %	3,3	100,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	0,0	-100,0	-26,5
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T1 2009	35	7	3	0	0	8	3	57	113
T1 2008	34	4	7	0	0	0	0	0	45
Variation en %	2,9	75,0	-57,1	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	151,1
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T1 2009	120	9	4	0	0	12	0	73	218
T1 2008	123	5	17	0	0	0	3	0	148
Variation en %	-2,4	80,0	-76,5	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	47,3
Cumul 2009	120	9	4	0	0	12	0	73	218
Cumul 2008	123	5	17	0	0	0	3	0	148
Variation en %	-2,4	80,0	-76,5	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	47,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Frontenac Islands (canton)									
TI 2009	1	0	0	0	0	0	0	0	1
TI 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Kingston (ville)									
TI 2009	23	0	4	0	0	0	0	0	27
TI 2008	30	4	0	0	0	0	0	0	34
Loyalist (canton)									
TI 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
TI 2008	2	0	9	0	0	0	0	0	11
South Frontenac (canton)									
TI 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
TI 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Kingston (RMR)									
TI 2009	29	0	4	0	0	0	0	0	33
TI 2008	36	4	9	0	0	0	0	0	49
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Frontenac Islands (canton)									
TI 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
TI 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Kingston (ville)									
TI 2009	69	14	13	0	0	0	9	37	142
TI 2008	117	6	47	0	0	92	0	248	510
Loyalist (canton)									
TI 2009	14	0	0	0	0	0	0	0	14
TI 2008	8	0	9	0	0	0	0	0	17
South Frontenac (canton)									
TI 2009	29	0	0	0	0	0	0	0	29
TI 2008	23	0	0	0	0	0	0	0	23
Kingston (RMR)									
TI 2009	114	14	13	0	0	0	9	37	187
TI 2008	151	6	56	0	0	92	0	248	553

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Frontenac Islands (canton)									
TI 2009	4	0	0	0	0	0	0	0	4
TI 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kingston (ville)									
TI 2009	99	12	0	0	0	0	3	0	114
TI 2008	74	4	11	0	0	0	3	49	141
Loyalist (canton)									
TI 2009	9	0	0	0	0	0	0	0	9
TI 2008	19	2	0	0	0	0	0	0	21
South Frontenac (canton)									
TI 2009	12	0	0	0	0	0	0	0	12
TI 2008	27	0	0	0	0	0	0	0	27
Kingston (RMR)									
TI 2009	124	12	0	0	0	0	3	0	139
TI 2008	120	6	11	0	0	0	3	49	189
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Frontenac Islands (canton)									
TI 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TI 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kingston (ville)									
TI 2009	34	7	3	0	0	8	3	57	112
TI 2008	29	4	7	0	0	0	0	0	40
Loyalist (canton)									
TI 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TI 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1
South Frontenac (canton)									
TI 2009	1	0	0	0	0	0	0	0	1
TI 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Kingston (RMR)									
TI 2009	35	7	3	0	0	8	3	57	113
TI 2008	34	4	7	0	0	0	0	0	45

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Frontenac Islands (canton)									
TI 2009	4	0	0	0	0	0	0	0	4
TI 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kingston (ville)									
TI 2009	89	9	4	0	0	12	0	73	187
TI 2008	79	3	17	0	0	0	3	0	102
Loyalist (canton)									
TI 2009	16	0	0	0	0	0	0	0	16
TI 2008	21	2	0	0	0	0	0	0	23
South Frontenac (canton)									
TI 2009	11	0	0	0	0	0	0	0	11
TI 2008	23	0	0	0	0	0	0	0	23
Kingston (RMR)									
TI 2009	120	9	4	0	0	12	0	73	218
TI 2008	123	5	17	0	0	0	3	0	148

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de Kingston 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	546	48	29	0	0	0	12	37	672
Variation en %	-9,0	200,0	-64,6	s.o.	s.o.	s.o.	**	-79,3	-23,6
2007	600	16	82	0	0	0	3	179	880
Variation en %	24,7	-38,5	-3,5	s.o.	s.o.	s.o.	-40,0	-51,8	-9,1
2006	481	26	85	0	0	0	5	371	968
Variation en %	-19,6	-23,5	174,2	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	41,7
2005	598	34	31	0	0	0	0	20	683
Variation en %	-14,7	54,5	19,2	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-82,9	-21,7
2004	701	22	26	0	6	0	0	117	872
Variation en %	-2,4	-75,6	-52,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-56,3	-22,9
2003	718	90	55	0	0	0	0	268	1 131
Variation en %	-7,4	181,3	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	39,6
2002	775	32	3	0	0	0	0	0	810
Variation en %	44,3	100,0	-89,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	14,6
2001	537	16	29	0	0	0	0	125	707
Variation en %	7,4	-48,4	-25,6	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	**	7,3
2000	500	31	39	0	0	81	0	8	659
Variation en %	14,7	-54,4	18,2	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-93,2	0,5
1999	436	68	33	0	0	0	0	118	656

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Premier trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	Variation en %
Frontenac Islands (canton)	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0,0
Kingston (ville)	23	30	0	4	4	0	0	0	27	34	-20,6
Loyalist (canton)	3	2	0	0	0	9	0	0	3	11	-72,7
South Frontenac (canton)	2	3	0	0	0	0	0	0	2	3	-33,3
Kingston (RMR)	29	36	0	4	4	9	0	0	33	49	-32,7

Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Premier trimestre 2009

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008
Frontenac Islands (canton)	0	0	0	0	0	0	0	0
Kingston (ville)	4	0	0	0	0	0	0	0
Loyalist (canton)	0	9	0	0	0	0	0	0
South Frontenac (canton)	0	0	0	0	0	0	0	0
Kingston (RMR)	**4**	**9**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Premier trimestre 2009								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008
Frontenac Islands (canton)	1	1	0	0	0	0	1	1
Kingston (ville)	27	34	0	0	0	0	27	34
Loyalist (canton)	3	11	0	0	0	0	3	11
South Frontenac (canton)	2	3	0	0	0	0	2	3
Kingston (RMR)	33	49	0	0	0	0	33	49

Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Premier trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	Variation en %
Frontenac Islands (canton)	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	s.o.
Kingston (ville)	99	74	12	4	3	14	0	49	114	141	-19,1
Loyalist (canton)	9	19	0	2	0	0	0	0	9	21	-57,1
South Frontenac (canton)	12	27	0	0	0	0	0	0	12	27	-55,6
Kingston (RMR)	124	120	12	6	3	14	0	49	139	189	-26,5

Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Premier trimestre 2009

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008
Frontenac Islands (canton)	0	0	0	0	0	0	0	0
Kingston (ville)	0	11	3	3	0	0	0	49
Loyalist (canton)	0	0	0	0	0	0	0	0
South Frontenac (canton)	0	0	0	0	0	0	0	0
Kingston (RMR)	0	11	3	3	0	0	0	49

Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Premier trimestre 2009								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008
Frontenac Islands (canton)	4	0	0	0	0	0	4	0
Kingston (ville)	111	89	0	0	3	52	114	141
Loyalist (canton)	9	21	0	0	0	0	9	21
South Frontenac (canton)	12	27	0	0	0	0	12	27
Kingston (RMR)	136	137	0	0	3	52	139	189

Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Premier trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Frontenac Islands (canton)													
TI 2009	2	50,0	2	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	--	--
TI 2008	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Cumul 2009	2	50,0	2	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2008	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Kingston (ville)													
TI 2009	7	7,9	13	14,6	58	65,2	10	11,2	1	1,1	89	284 700	273 517
TI 2008	30	38,0	15	19,0	26	32,9	6	7,6	2	2,5	79	216 900	236 217
Cumul 2009	7	7,9	13	14,6	58	65,2	10	11,2	1	1,1	89	284 700	273 517
Cumul 2008	30	38,0	15	19,0	26	32,9	6	7,6	2	2,5	79	216 900	236 217
Loyalist (canton)													
TI 2009	4	25,0	5	31,3	2	12,5	3	18,8	2	12,5	16	224 174	270 011
TI 2008	0	0,0	3	14,3	17	81,0	0	0,0	1	4,8	21	262 000	263 567
Cumul 2009	4	25,0	5	31,3	2	12,5	3	18,8	2	12,5	16	224 174	270 011
Cumul 2008	0	0,0	3	14,3	17	81,0	0	0,0	1	4,8	21	262 000	263 567
South Frontenac (canton)													
TI 2009	2	18,2	4	36,4	3	27,3	2	18,2	0	0,0	11	230 000	234 345
TI 2008	1	4,3	10	43,5	5	21,7	1	4,3	6	26,1	23	250 000	283 343
Cumul 2009	2	18,2	4	36,4	3	27,3	2	18,2	0	0,0	11	230 000	234 345
Cumul 2008	1	4,3	10	43,5	5	21,7	1	4,3	6	26,1	23	250 000	283 343
Kingston (RMR)													
TI 2009	15	12,5	24	20,0	63	52,5	15	12,5	3	2,5	120	280 000	266 966
TI 2008	31	25,2	28	22,8	48	39,0	7	5,7	9	7,3	123	250 000	249 699
Cumul 2009	15	12,5	24	20,0	63	52,5	15	12,5	3	2,5	120	280 000	266 966
Cumul 2008	31	25,2	28	22,8	48	39,0	7	5,7	9	7,3	123	250 000	249 699

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Premier trimestre 2009						
Sous-marché	TI 2009	TI 2008	Variation en %	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Frontenac Islands (canton)	--	--	s.o.	--	--	s.o.
Kingston (ville)	273 517	236 217	15,8	273 517	236 217	15,8
Loyalist (canton)	270 011	263 567	2,4	270 011	263 567	2,4
South Frontenac (canton)	234 345	283 343	-17,3	234 345	283 343	-17,3
Kingston (RMR)	266 966	249 699	6,9	266 966	249 699	6,9

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Kingston
Premier trimestre 2009

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2008	Janvier	153	-27,5	289	632	619	46,7	229 898	4,1	228 600
	Février	243	0,8	298	619	601	49,6	226 202	11,5	233 921
	Mars	258	-21,1	287	676	577	49,7	217 525	2,4	225 587
	Avril	406	-2,2	300	867	612	49,0	245 916	8,8	239 430
	Mai	503	-3,6	307	857	622	49,4	243 412	7,4	241 341
	Juin	422	-1,2	307	787	692	44,4	241 197	6,9	237 575
	Juillet	369	-2,4	310	687	615	50,4	237 068	5,6	235 177
	Août	316	-8,9	299	515	587	50,9	231 365	4,1	236 301
	Septembre	308	21,7	328	577	593	55,3	230 473	1,0	222 857
	Octobre	220	-13,4	260	504	605	43,0	220 956	1,1	236 590
	Novembre	158	-27,5	243	357	615	39,5	247 744	9,1	250 787
	Décembre	117	-11,4	245	203	543	45,1	227 896	0,3	236 062
2009	Janvier	115	-24,8	223	471	499	44,7	213 079	-7,3	219 157
	Février	184	-24,3	253	473	514	49,2	231 014	2,1	236 934
	Mars	262	1,6	269	747	595	45,2	222 552	2,3	225 183
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T1 2008	654	-16,0		1 927			223 644	5,6	
	T1 2009	561	-14,2		1 691			223 386	-0,1	
	Cumul 2008	654	-16,0		1 927			223 644	5,6	
	Cumul 2009	561	-14,2		1 691			223 386	-0,1	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source : ACI (S.I.A.®)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Premier trimestre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, variation en %, 1997=100 (Ont.)	IPC, 2002 = 100 (Ont.)	Marché du travail de Kingston			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	144,50	110,90	77,3	5,2	64,7	770
	Février	718	7,25	7,29	145,20	111,40	77,9	5,3	65,4	767
	Mars	712	7,15	7,19	145,60	111,70	78,6	5,6	66,2	770
	Avril	700	6,95	6,99	145,80	112,50	79,8	5,3	67,0	776
	Mai	679	6,15	6,65	145,90	113,60	79,2	5,8	66,8	780
	Juin	710	6,95	7,15	146,40	114,20	78,8	6,0	66,5	782
	Juillet	710	6,95	7,15	146,50	115,10	78,5	6,4	66,5	779
	Août	691	6,65	6,85	146,60	114,80	79,2	6,6	67,2	790
	Septembre	691	6,65	6,85	146,60	115,10	79,7	6,5	67,5	806
	Octobre	713	6,35	7,20	146,60	113,70	80,1	5,8	67,3	818
	Novembre	713	6,35	7,20	146,50	113,50	80,4	4,7	67,0	820
	Décembre	685	5,60	6,75	146,50	112,80	80,4	4,4	66,6	809
2009	Janvier	627	5,00	5,79	146,60	112,40	80,1	4,9	66,7	794
	Février	627	5,00	5,79	146,60	113,10	79,4	5,0	66,2	782
	Mars	613	4,50	5,55		113,70	78,4	5,5	65,8	765
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

65456_2009_Q02